

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Faits saillants

- Le marché locatif de la RMR de Saguenay est demeuré serré en octobre 2009. Le taux d'inoccupation est resté relativement stable, à 1,5 %, alors qu'il s'établissait à 1,6 % un an plus tôt.
- Les forces du marché se sont équilibrées : la faible progression de l'offre de logements locatifs neufs a été jumelée à une hausse moins vive de la demande.
- La variation estimative du loyer moyen a été de 3,4 % entre octobre 2008 et octobre 2009, et celui-ci s'est élevé à 496 \$.

Figure 1

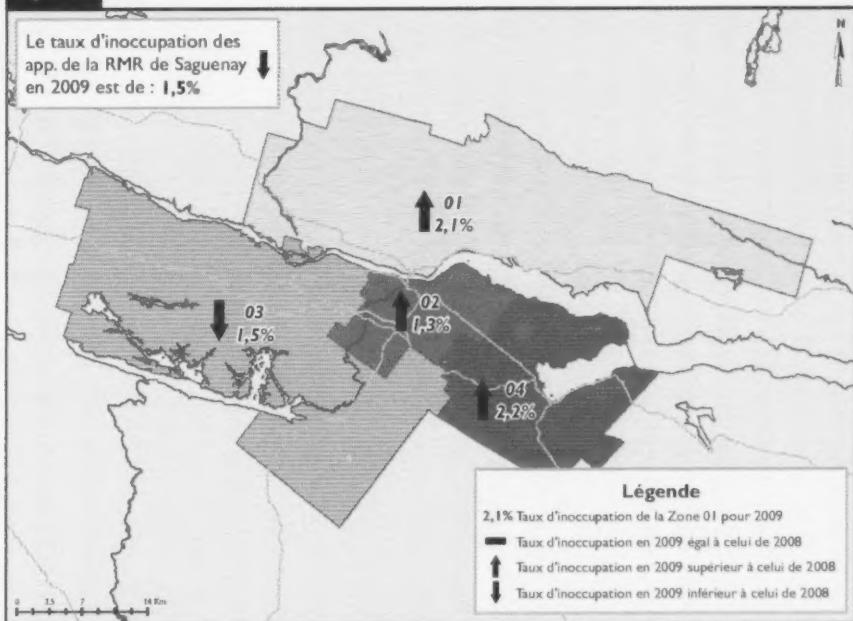


Table des matières

- Un marché locatif serré
- Les conjonctures économiques et démographiques
- L'apport de nouveaux logements locatifs
- Le portrait du marché locatif selon les secteurs
- La variation estimative du loyer
- Le taux de disponibilité
- Nos prévisions
- Au Lac-Saint-Jean
- Tableaux statistiques
- Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Abonnez-vous au bulletin d'information annuel du Marché de l'habitation. ABH en passez par le site Web www.schl.ca/marchedelhabitation ou par téléphone au 1 866 562-5626. Vous pouvez également nous écrire à abonnement@schl.ca. Votre abonnement sera renouvelé automatiquement à moins que vous nous en fassiez état au moins 30 jours avant la date de renouvellement. Pour toute question concernant votre abonnement, veuillez nous contacter au 1 866 562-5626.

Avis aux lecteurs

À partir de 2008, les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été exclus de l'enquête. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez la section « Notes techniques », à la fin du rapport.

Un marché locatif serré

Selon la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay était toujours serré en octobre 2009. Le taux d'inoccupation s'élevait alors à 1,5 %, comparativement à 1,6 % en octobre 2008. Bien que la demande de logements locatifs demeure soutenue, cette année marque une pause dans la tendance à la baisse amorcée en 2005 : en effet, cet indicateur est resté relativement stable. L'incertitude économique a certainement eu un effet sur le rythme de formation de ménages locataires et les mouvements

migratoires. Toutefois, comme ce facteur a été jumelé à une faible progression de l'offre de logements locatifs, l'effet net sur le taux d'inoccupation a été presque nul.

Saguenay ne constitue pas une exception au Québec. Plusieurs autres RMR présentent un taux d'inoccupation relativement stable. En fait, Sherbrooke et Trois-Rivières sont les seules à avoir observé une détente de leur marché, dont les taux d'inoccupation de 3,9 % et 2,7 % respectivement sont également les plus élevés de la province. Au palmarès des taux d'inoccupation viennent ensuite Montréal (2,5 %) et Gatineau (2,2 %), devant Saguenay (1,5 %). Québec ferme la marche, avec le taux le plus bas du Québec – et l'un des plus bas du pays (0,6 %). La proportion de logements vacants est restée plutôt stable dans plus du tiers des RMR canadiennes, tandis qu'elle a augmenté dans presque toutes les autres.

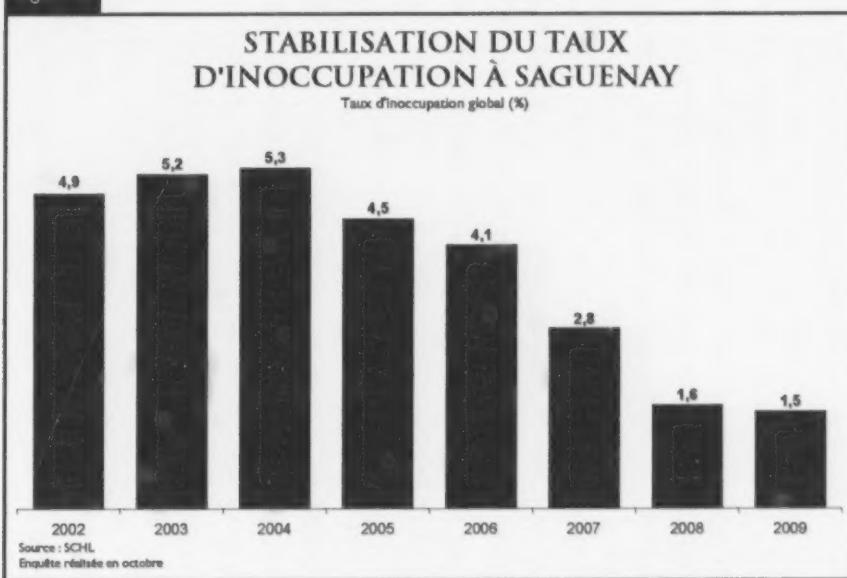
Les conjonctures économiques et démographiques

Depuis 2003, le niveau de l'emploi demeure soutenu dans la RMR de Saguenay, malgré le recul de 1,6 % accusé en 2008. Entre le dernier trimestre de 2008 et les trois premiers de 2009, le nombre d'emplois s'est élevé en moyenne à 69 300, ce qui représente une croissance de 0,7 % par rapport à la même période un an plus tôt (68 800). En outre, le dynamisme du marché du travail de la région a maintenu le taux d'emploi (pourcentage de la population qui occupe un emploi) autour d'un niveau record de 55 %. Le marché de l'emploi tient bon jusqu'à présent, ce qui stimule la demande sur le marché locatif.

Le dynamisme du marché du travail a non seulement favorisé la formation de ménages locataires, grâce aux hausses de revenu, mais il a également augmenté le pouvoir d'attraction de la région. La RMR de Saguenay améliore son bilan migratoire, car son déficit migratoire s'atténue année après année : celui-ci est passé de 1 341 personnes en 2004-2005 à 852 personnes en 2007-2008, selon les estimations de Statistique Canada. De plus, étant donné que la mobilité est plus importante chez les jeunes travailleurs (âgés de 20 à 29 ans) et que ceux-ci sont en majorité des locataires, la réduction du déficit migratoire contribue sans nul doute à soutenir la demande de logements locatifs.

Cela étant, les conditions économiques incertaines qui ont prévalu de la fin de 2008 jusqu'au début de 2009 ont vraisemblablement eu un impact sur les mouvements migratoires. Traditionnellement, la région de Québec est la principale

Figure 2



région d'accueil des émigrants de Saguenay². La bonne tenue du marché du travail de Québec en période trouble a manifestement attiré davantage de ménages à la recherche de nouvelles possibilités d'emploi. Dans ces conditions, la croissance de la demande de logements à Saguenay aura été moins forte qu'au cours des années précédentes.

Le vieillissement de la population est un autre facteur qui stimule la demande de logements locatifs. Entre 15 et 55 ans, plus le principal soutien du ménage avance en âge, plus sa propension à occuper un logement locatif décroît. À partir de 55 ans, les ménages choisissent de plus en plus fréquemment de louer une habitation. Lorsqu'ils atteignent un âge plus avancé, le marché des logements pour personnes âgées reste une option pour certains; toutefois le marché locatif traditionnel peut être une autre solution pour les ménages n'ayant pas les moyens financiers de payer les frais d'accès à une résidence pour aînés. De surcroit, au cours des prochaines années, la formation de nouveaux ménages se fera principalement chez les 55 ans et plus.

L'apport de nouveaux logements locatifs

Les ajouts à l'offre de logements locatifs traditionnels ont été plutôt limités entre l'enquête d'octobre 2008 et celle de 2009. En effet, nous relevons l'achèvement de seulement 50 nouveaux logements de ce type (ce qui exclut toutefois les logements qui ont pu être convertis). Par ailleurs, 50 logements situés dans des duplex ont été achevés entre juillet 2008 et juin 2009, ce qui pourrait ajouter 25 logements sur le marché locatif (puisque une unité sur deux est habituellement occupée par le

propriétaire de ces immeubles). Ainsi, la stabilité du taux d'inoccupation s'explique également par l'apport limité de l'offre et la croissance plus lente de la demande.

Le portrait du marché locatif selon les secteurs

Contrairement à l'an passé, où le marché locatif s'était resserré dans tous les secteurs de Saguenay, le portrait a changé cette année. Le marché est devenu plus tendu à Jonquière, ce qui s'explique par deux facteurs : le loyer moyen y est plus bas et sa variation estimative a été moins forte qu'ailleurs. Les marchés de Chicoutimi-Sud et de La Baie affichent une certaine stabilité. Seul le marché du secteur Nord s'est détendu (voir la figure 3 à la page suivante).

Une analyse détaillée montre qu'à Jonquière, le taux d'inoccupation est passé de 2,4 % en octobre 2008 à 1,5 % en octobre 2009; cela signifie que le marché est rendu presque aussi tendu qu'à Chicoutimi-Sud. Néanmoins, le marché de Chicoutimi-Sud reste le plus serré de la région, avec un taux d'inoccupation de 1,3 % en octobre 2009 (1,0 % en octobre 2008). À La Baie, la proportion de logements vacants s'est établie à 2,2 %, ce qui est presque la même que l'an passé (2,1 %). Dans le secteur Nord, le taux d'inoccupation est monté à 2,1 %, alors qu'il se situait à 0,7 % en octobre 2008.

La variation estimative du loyer

La variation estimative du loyer moyen a été de 3,4 % entre octobre 2008 et octobre 2009. Les conditions plus tendues du marché locatif ne sont certainement pas étrangères à cette situation. Or, l'amplitude de la

variation a été différente d'un secteur à l'autre. Le marché de Chicoutimi-Sud – le plus serré de la région, et en forte demande – a affiché la plus forte variation estimative du loyer moyen (4,6 %). À l'opposé, Jonquière a présenté la plus faible variation (1,7 %), mais son marché se resserre. Cette faible variation a possiblement attiré davantage de ménages dans ce secteur. Enfin, la variation estimative du loyer moyen s'est chiffrée à 3,2 % à La Baie et à 4,4 % dans le secteur Nord.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

En 2009, le marché locatif de Saguenay se classe au premier rang des RMR canadiennes visées par l'indice de l'abordabilité des logements locatifs. Avec un indice égal à 152, elle devance tout juste Sherbrooke (151). Le fait que les revenus médians aient augmenté plus rapidement que les loyers a contribué à rendre les logements plus abordables dans la région.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont actifs. L'indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié

par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier est égal à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

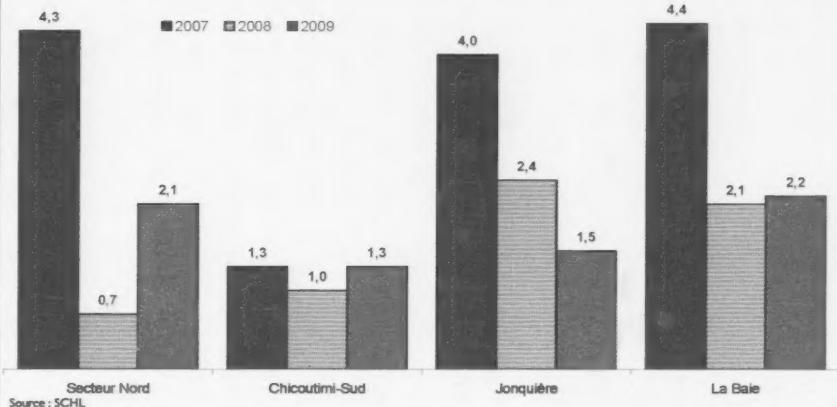
Le taux de disponibilité

Alors que le taux d'inoccupation présente seulement la proportion de logements locatifs vacants – donc prêts à être occupés par un nouveau ménage – le taux de disponibilité tient également compte des logements occupés dont les locataires ont donné ou reçu un avis de déménagement. À Saguenay, le taux de disponibilité global est resté pratiquement le même : il se situait à 2,4 % en octobre 2009, comparativement à 2,2 % en octobre 2008. De plus, ce taux est maintenant sensiblement le même pour tous les secteurs. Son évolution entre les deux éditions de l'enquête nous montre que la disponibilité des logements s'est accrue dans les secteurs Nord et Chicoutimi-Sud (passant de 1,2 % à 2,5 % dans le premier cas et de 1,1 % à 2,4 % dans le second). Cela nous permet de préciser notre analyse du marché serré de Chicoutimi-Sud, où l'augmentation du taux de disponibilité semble être un premier signe de détente. Il y aurait davantage de logements disponibles que l'an passé,

Figure 3

CONTRAIREMENT AUX AUTRES SECTEURS, JONQUIÈRE SE RESSERRE À NOUVEAU

Taux d'inoccupation global (%)



mais, comme le secteur demeure en forte demande, les logements ne restent pas vacants bien longtemps. Rappelons que le taux d'inoccupation de Chicoutimi-Sud est de seulement 1,3 %.

Nos prévisions

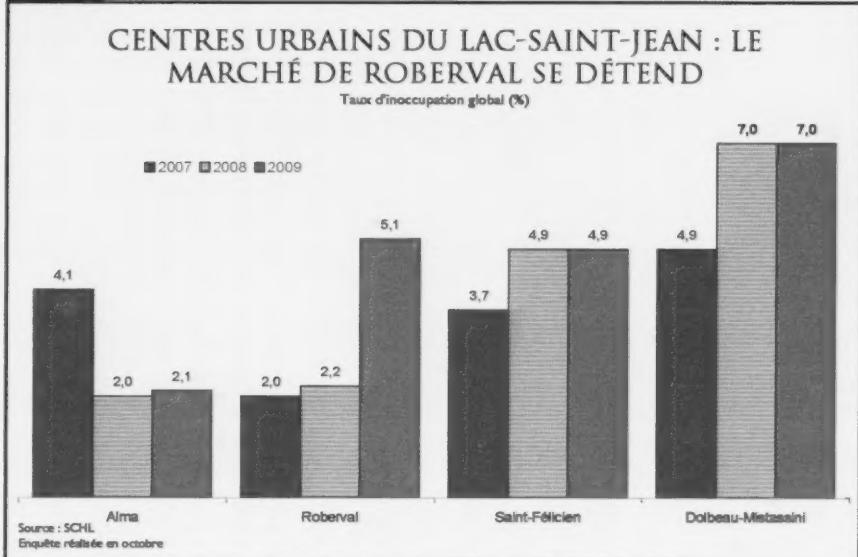
Nous prévoyons que le marché du travail reprendra progressivement de la vigueur d'ici la fin de 2009 et en 2010. Autant dans le secteur de la construction non résidentielle que dans le secteur résidentiel, plusieurs projets devraient créer des emplois. La démographie demeure une autre pierre angulaire à considérer. Le vieillissement de la population est incontournable, et il fait croître la demande de logements locatifs. La hausse du nombre de ménages de 55 ans et plus contribuera à soutenir la

demande sur le marché locatif. De plus, la réduction du déficit migratoire accroît la demande de logements de la part des jeunes qui font le choix de rester dans la région. Toutefois, l'accès à la propriété, facilitée par la faiblesse des taux hypothécaires, pourrait donner un peu de lest au marché locatif de la région. Soulignons qu'un regain d'activité est prévu sur le marché de la revente en 2010. Du côté de l'offre, compte tenu du contexte favorable du marché, les mises en chantier de logements locatifs traditionnels devraient dépasser les 100 unités. Tous ces facteurs nous portent à croire que le marché se détendra en 2010, mais qu'il sera encore relativement serré. Le taux d'inoccupation devrait être de 1,8 % en octobre 2010.

Au Lac-Saint-Jean

Le marché locatif est demeuré stable dans tous les grands centres urbains du Lac-Saint-Jean, à l'exception de Roberval, où il s'est détendu : le taux d'inoccupation y est passé de 2,2 % en 2008 à 5,1 % en 2009. Ainsi, les difficultés de l'industrie forestière et la moins grande diversification économique des agglomérations du Lac-Saint-Jean ont probablement eu des répercussions à Roberval. Il faut savoir que le taux d'inoccupation y était resté stable entre octobre 2007 et octobre 2008, alors qu'il avait augmenté à Saint-Félicien et à Dolbeau-Mistassini. En octobre 2009, le taux d'inoccupation s'est élevé à 2,1 % à Alma, à 4,9 % à Saint-Félicien et à 7,0 % à Dolbeau-Mistassini.

Figure 4



¹ Moyenne mobile sur quatre trimestres.

² Source : Institut de la statistique du Québec

LE TAUX D'INOCUPATION NATIONAL A AUGMENTÉ EN OCTOBRE 2009

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains¹ du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 \$), Calgary (1 099 \$), Toronto (1 096 \$) et Ottawa (1 028 \$). C'est à Saguenay (518 \$), Trois-Rivières (520 \$) et Sherbrooke (553 \$) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente.

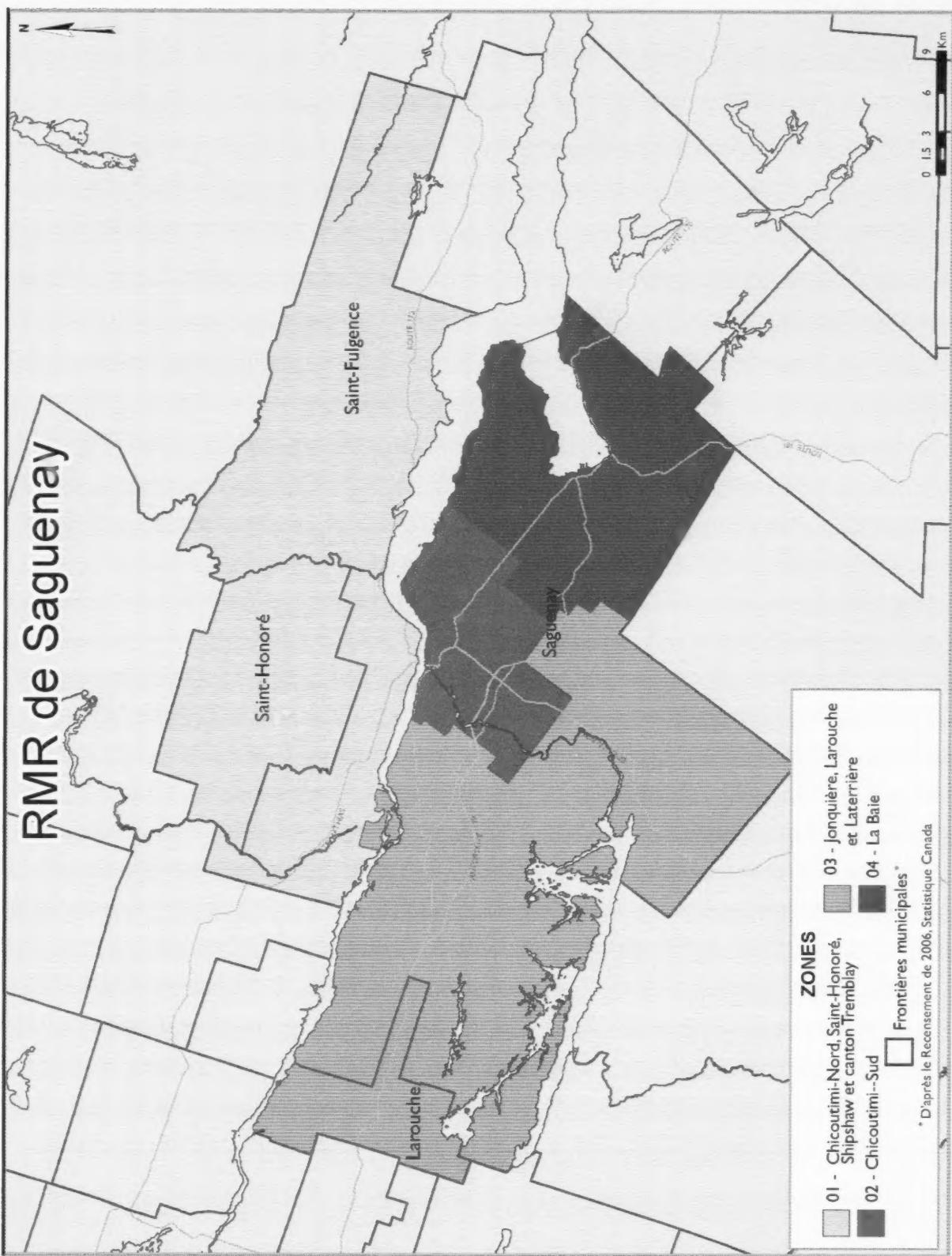
En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 625 \$), Vancouver (1 507 \$), Calgary (1 293 \$) et Ottawa (1 103 \$) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

	Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1	
Barrie	3,5	3,8	
Brantford	2,4	3,3	
Calgary	2,1	5,3	
Edmonton	2,4	4,5	
Gatineau	1,9	2,2	
Grand Sudbury	0,7	2,9	
Guelph	2,3	4,1	
Halifax	3,4	2,9	
Hamilton	3,2	4,0	
Kelowna	0,3	3,0	
Kingston	1,3	1,3	
Kitchener	1,8	3,3	
London	3,9	5,0	
Moncton	2,4	3,8	
Montréal	2,4	2,5	
Oshawa	4,2	4,2	
Ottawa	1,4	1,5	
Peterborough	2,4	6,0	
Québec	0,6	0,6	
Regina	0,5	0,6	
Saguenay	1,6	1,5	
Saint John	3,1	3,6	
Saskatoon	1,9	1,9	
Sherbrooke	2,8	3,9	
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4	
St. John's	0,8	0,9	
Thunder Bay	2,2	2,3	
Toronto	2,0	3,1	
Trois-Rivières	1,7	2,7	
Vancouver	0,5	2,1	
Victoria	0,5	1,4	
Windsor	14,6	13,0	
Winnipeg	1,0	1,1	
Tous les centres	2,2	2,8	

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	Secteur Nord : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay
Zone 2	Chicoutimi-Sud
Zones 1-2	Chicoutimi-Sud et secteur Nord
Zone 3	Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami
Zone 4	La Baie
Zones 1-4	RMR de Saguenay

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**I.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.			
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09		
Zone 1 - Secteur Nord	0,0	a	**	2,3	b	2,7	c	0,2	a	1,8	b	
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**		5,9	d	**	0,4	a	0,9	a	1,7	c	
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**		5,6		1,2	0,7		0,8		1,7		
Zone 3 - Jonquière	0,0	c	1,4	d	3,7	d	2,5	c	0,7	a	0,6	a
Zone 4 - La Baie	**		11,9	a	3,2	c	0,7	b	2,1	b	2,5	c
Saguenay (RMR)	2,8		4,7		2,2	1,3		0,9		1,4		
									2,6		1,7	
									1,6		1,5	

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.			
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09		
Zone 1 - Secteur Nord	415	b	a.i.e.	395	a	395	a	457	a	473	a	
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	336	a	355	a	414	a	439	a	563	a	561	a
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	348		355		412		435		542		541	
Zone 3 - Jonquière	363	a	351	a	410	a	410	a	484	a	490	a
Zone 4 - La Baie	313	a	**		433	a	434	a	508	b	502	a
Saguenay (RMR)	352		354		412		425		518		518	
									553		558	
									496		496	

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Secteur Nord	**	10	3 c	120	8 b	449	4 c	170	16 b	749
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	10 d	171	5 a	1 077	27 c	1 615	3 a	632	46 a	3 495
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1)	10	181	8	1 198	36	2 064	7	802	61	4 244
Zone 3 - Jonquière	1 d	70	18 c	722	8 a	1 459	14 c	542	41 a	2 792
Zone 4 - La Baie	1 a	8	1 b	135	11 c	431	5 c	245	18 c	819
Saguenay (RMR)	12	259	27	2 054	54	3 954	27	1 588	120	7 855

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Secteur Nord	0,0 a	**	2,3 b	2,7 c	0,9 a	2,5 b	1,4 a	2,5 c	1,2 a	2,5 b
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	**	2,1 c	1,1 a	3,0 b	0,5 b	0,7 a	1,1 a	2,4 b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	1,4	2,1	1,1	2,8	0,7	1,1	1,2	2,5
Zone 3 - Jonquière	0,0 c	1,4 d	4,9 d	4,6 d	2,0 c	0,9 a	**	2,9 c	3,7 c	2,3 b
Zone 4 - La Baie	**	11,9 a	3,9 c	0,7 b	2,1 b	2,7 b	1,0 a	2,0 c	2,3 a	2,3 c
Saguenay (RMR)	2,8	5,2	2,8	2,9	1,5	2,1	3,3	1,8	2,2	2,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹
selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	++	++	3,9 d	++	7,7 c	++	4,4 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	++	2,7 c	++	5,6 b	++	4,1 c	++	4,6 b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	**	2,1	++	5,3	++	4,9	++	4,6
Zone 3 - Jonquière	**	**	++	2,8 c	++	2,0 c	++	3,1 c	**	1,7 c
Zone 4 - La Baie	**	**	**	++	**	4,1 d	++	2,6 b	++	3,2 d
Saguenay (RMR)	++	++	++	2,3	1,5	4,0	++	3,9	1,5	3,4

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**

RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	2,0 c	1,0 d	0,5 b	**	1,0 d	0,3 b	1,2 a	1,2 a
1960 à 1974	**	**	0,6 b	1,1 a	0,8 a	2,8 c	**	1,0 a	0,8 a	2,1 c
1975 à 1989	0,0 d	0,0 c	4,1 d	1,8 c	1,4 a	0,8 a	4,5 d	3,1 c	2,7 b	1,5 b
1990 à 1999	**	**	**	**	0,0 c	0,6 b	0,0 d	0,0 d	0,4 b	0,6 b
2000 ou après	**	**	**	**	1,1 d	0,0 c	0,0 d	**	0,8 d	0,5 b
Tous les immeubles	2,8 c	4,7 d	2,2 c	1,3 a	0,9 a	1,4 a	2,6 c	1,7 b	1,6 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	334 b	367 b	359 a	377 a	438 b	467 a	472 b	508 a	417 a	449 a
1960 à 1974	366 c	342 a	409 a	430 a	502 a	499 a	548 a	557 a	474 a	474 a
1975 à 1989	354 a	358 a	433 a	441 a	497 a	514 a	557 a	578 a	493 a	507 a
1990 à 1999	**	**	**	**	552 a	559 a	602 b	562 a	555 a	554 a
2000 ou après	**	a.l.e.	**	**	680 a	667 b	718 b	734 d	668 a	661 b
Tous les immeubles	352 a	354 a	412 a	425 a	518 a	518 a	553 a	558 a	496 a	496 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 d	**	**	**	0,6 b	0,7 b	0,0 c	0,4 b	0,7 a	0,8 a
6 à 19 unités	**	5,2 d	2,5 c	1,6 c	1,0 a	2,0 b	1,2 a	1,1 a	1,5 a	1,8 b
20 à 49 unités	4,2 a	5,7 a	1,3 a	0,0 b	1,9 a	0,8 a	22,0 a	12,2 c	4,9 a	2,6 a
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	2,8 c	4,7 d	2,2 c	1,3 a	0,9 a	1,4 a	2,6 c	1,7 b	1,6 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	373 b	383 b	359 a	381 a	510 a	505 a	538 a	526 a	492 a	482 a
6 à 19 unités	351 b	346 a	421 a	439 a	521 a	519 a	554 a	572 a	495 a	500 a
20 à 49 unités	334 a	344 a	446 a	451 a	539 a	561 a	611 a	625 a	511 a	523 a
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	352 a	354 a	412 a	425 a	518 a	518 a	553 a	558 a	496 a	496 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Secteur Nord	0,0 b	0,4 b	1,1 a	3,2 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,5 b	1,1 d	1,1 d	1,3 a	1,8 a	1,6 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	0,4	0,9	1,1	1,7	1,7	1,5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - Jonquière	0,9 d	0,4 b	1,8 b	1,7 c	9,7 a	4,5 b	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - La Baie	1,3 a	1,3 a	3,1 a	3,2 c	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saguenay (RMR)	0,7	0,8	1,5	1,8	4,9	2,6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers**
RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Saguenay (RMR)										
Moins de 400 \$	4,3 d	5,7 d	1,7 c	0,6 b	0,0 c	0,7 b	**	**	1,8 c	1,8 c
400 à 449 \$	**	**	1,9 c	**	**	0,6 b	0,0 d	0,0 d	1,5 c	1,2 d
450 à 499 \$	**	**	**	1,4 d	1,4 a	2,2 c	0,7 b	**	2,0 c	1,9 c
500 à 549 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 c	1,0 d	1,1 a	0,6 b	0,3 b	0,8 a	0,8 a
550 à 599 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,7 a	2,8 c	0,5 b	1,1 d	0,6 a	2,7 c
600 \$ et +	**	a.l.e.	a.l.e.	**	1,3 d	0,6 b	**	3,6 d	3,4 d	2,3 b
Toutes les fourchettes	2,8 c	4,7 d	2,2 c	1,3 a	0,9 a	1,4 a	2,6 c	1,7 b	1,6 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1 - Secteur Nord	0,0 a	**	2,3 b	2,7 c	0,2 a	1,8 b	0,6 a	2,5 c	0,7 a	2,1 b
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	5,9 d	**	0,4 a	0,9 a	1,7 c	0,5 b	0,5 a	1,0 a	1,3 a
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	5,6	1,2	0,7	0,8	1,7	0,5	0,9	1,0	1,4
Zone 3 - Jonquièrre	0,0 c	1,4 d	3,7 d	2,5 c	0,7 a	0,5 a	**	2,6 c	2,4 b	1,5 a
Zone 4 - La Baie	**	11,9 a	3,2 c	0,7 b	2,1 b	2,5 c	1,0 a	2,0 c	2,1 a	2,2 c
Saguenay (RMR)	2,8	4,7	2,2	1,3	0,9	1,4	2,6	1,7	1,6	1,5

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres**
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.			
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09		
Zone 1 - Secteur Nord	415	b	a.l.e.	395	a	395	a	457	a	473	a	
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	336	a	355	a	414	a	439	a	563	a	561	a
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	348		355		412		435		543		541	
Zone 3 - Jonquière	363	a	351	a	410	a	410	a	484	a	490	a
Zone 4 - La Baie	313	a	**		433	a	434	a	508	b	502	a
Saguenay (RMR)	352		354		412		425		518		518	
									553		558	
									496		496	

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes
en octobre 2009, selon la zone et le nombre de chambres**
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.						
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers					
Zone 1 - Secteur Nord	**	10	3	c	120	8	b	449	4	c	170	16	b	749	
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	10	d	171	5	a	1 077	27	c	1 619	3	a	632	46	a	3 499
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1)	10		181	8		1 198	36		2 068	7		802	61		4 248
Zone 3 - Jonquière	1	d	70	18	c	722	8	a	1 476	14	c	545	41	a	2 812
Zone 4 - La Baie	1	a	8	1	b	135	11	c	431	5	c	245	18	c	819
Saguenay (RMR)	12		259	27		2 054	54		3 975	27		1 591	120		7 879

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.			
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09		
Zone 1 - Secteur Nord	0,0	a	**	2,3	b	2,7	c	0,9	a	2,5	b	
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	**	2,1	c	1,1	a	2,9	b	0,5	b	
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	1,4	2,1		1,1	2,8	0,7	1,1	1,2	2,5	
Zone 3 - Jonquière	0,0	c	1,4	d	4,9	d	4,6	c	2,0	c	0,9	a
Zone 4 - La Baie	**	11,9	a	3,9	c	0,7	b	2,1	b	2,7	b	
Saguenay (RMR)	2,8		5,2		2,8		2,9		1,5		2,1	
									3,3		1,8	
									2,2		2,4	

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.					
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08				
	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09				
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	++	++	3,9	d	++	7,7	c	++	4,4	c	
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	++	2,7	c	++	5,6	b	++	4,1	c	++	4,6	b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	**	2,1		++	5,3		++	4,9		++	4,6	
Zone 3 - Jonquière	**	**	++	2,8	c	++	2,1	c	++	3,1	c	**	1,7	c
Zone 4 - La Baie	**	**	**	++	**	4,1	d	++	2,6	b	++	3,2	d	
Saguenay (RMR)	++	++	++	2,3		1,4	4,0		++	3,9		1,5	3,4	

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (housse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2008 à 550 \$ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

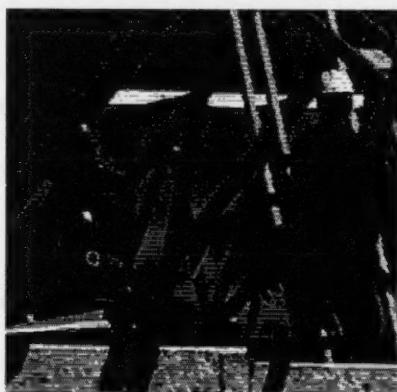
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.